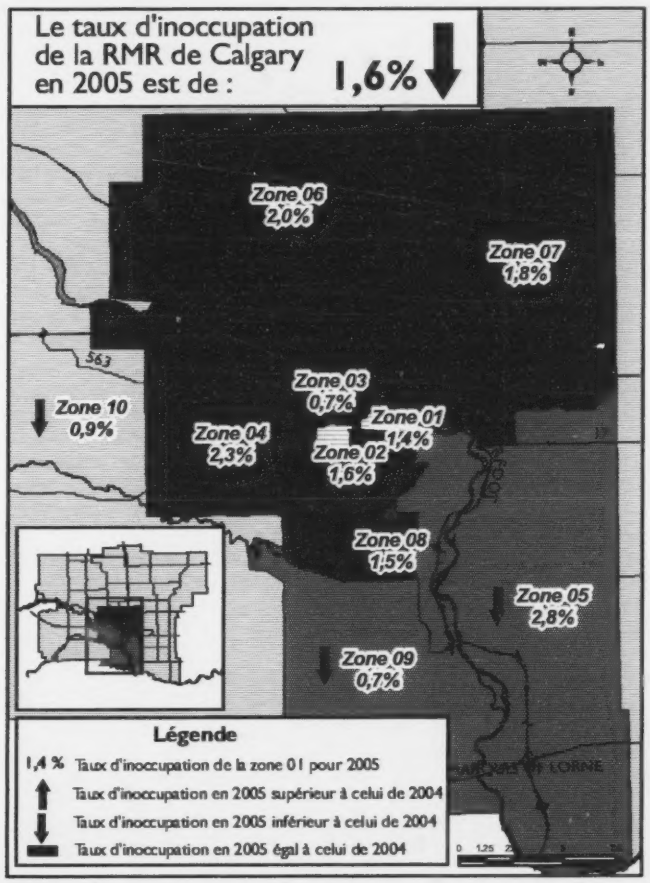
# RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

## RMR DE CALGARY
OCTOBRE 2005

## Le taux d'inoccupation des appartements régresse, tandis que les loyers stagnent

- Par rapport à 2004, la proportion d'appartements inoccupés dans la RMR de Calgary a beaucoup diminué en 2005, soit de 2,7 points de pourcentage, pour s'établir à 1,6 %.
- Ce taux d'inoccupation (1,6 %) était le plus faible observé sur le marché des appartements locatifs de Calgary depuis 2001.
- Le loyer mensuel moyen n'a monté que de 2 $ en 2005 dans le segment des appartements de deux chambres et atteint 808 $.
- Dans le cas des logements en rangée locatifs, 2,7 % étaient inoccupés, contre 4,1 % en 2004.
- En 2005, le parc locatif de Calgary comptait 919 appartements et 38 maisons en rangée de moins qu'en 2004.




## SOMMAIRE


### RÉSULTATS DE 'ENQUÊTE

2 Le taux d'inoccupation des appartements a régressé en 2005
2 Les loyers moyens continuent à stagner en 2005
3 Le taux d'inoccupation continue à se replier sous l'effet du rétrécissement du parc locatif
3 La migration nette remonte après avoir touché son point le plus bas en douze ans
3 L'Enquête sur la disponibilité des logements laisse entrevoir un repli du taux de roulement
4 Le taux d'inoccupation des maisons en rangée s'est replié après avoir atteint son plus haut point en 10 ans

### PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

4 Les taux d'inoccupation resteront bas en 2006
4 Modeste hausse des loyers prévue
5 Aperçu National
6 Carte des zones d'enquête
7 Description des zones d'enquête

### TABLEAUX STATISTIQUES

1.1.1 Taux d'inocc., appart.
1.1.2 Loyers moyens, appart.
1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
1.1.4 Taux de dispon., appart.
1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer
2.1.1 Taux d'inocc., log. en rangée
2.1.2 Loyers moyens, log. en rangée
2.1.3 Univers et unités vacantes, log. en rangée
2.1.4 Taux de dispon., log. en rangée


Canada

SCHL CMHC
AU CŒUR DE L'HABITATION

## Le taux d'inoccupation des appartements a régressé en 2005

Après avoir enregistré une baisse négligeable de 0,1 point de pourcentage pour se situer à 4,3 % en 2004, le taux d'inoccupation des appartements dans la région métropolitaine de recensement (RMR) de Calgary a nettement chuté en octobre 2005, s'établissant à 1,6 %, selon les résultats obtenus par la SCHL. Il s'agit du niveau le plus faible relevé par la SCHL depuis 2001, année où le taux d'inoccupation, toutes catégories confondues, s'était fixé à 1,2 %. Les principaux facteurs qui ont contribué au repli sont : la forte reprise de la migration nette, la diminution de l'univers des logements locatifs et l'absence d'augmentation de loyers.

Le taux d'inoccupation global enregistré en octobre 2005 indique qu'au moment de l'Enquête, pour chaque tranche de mille appartements locatifs d'initiative privée, 16 étaient libres et prêts à louer. D'après les résultats obtenus par la SCHL, 661 appartements d'initiative privée étaient inoccupés dans la RMR de Calgary en octobre 2005, soit 1 147 de moins qu'un an plus tôt (1 808). Cette année, ce sont les logements de deux chambres, lesquels représentent 41 % de l'univers des appartements locatifs, qui ont accusé la plus forte baisse : leur taux d'inoccupation a fléchi de 3,6 points de pourcentage pour s'établir à 1,6 %. Pour leur part, les logements de une chambre, qui interviennent pour la moitié de l'univers des appartements locatifs à Calgary, ont enregistré le taux d'inoccupation le plus bas parmi toutes les catégories de logements, soit 1,4 %, par comparaison à 3,4 % en 2004.

Le repli du taux d'inoccupation des appartements en 2005 a touché l'ensemble des dix secteurs qui composent la RMR de Calgary. La plus forte diminution a été relevée dans le secteur Sud-Est (zone 5), où la proportion de logements inoccupés est descendue à 2,8 %. Bien qu'il possède toujours le taux d'inoccupation le plus élevé à l'échelle de la RMR, ce secteur a néanmoins connu une baisse qui constitue un net revirement en regard des années passées. Le secteur Sud-Est a en effet enregistré les taux d'inoccupation les plus hauts de la RMR en 2003 et en 2004, soit 7,1 et 10,5 %, respectivement. Il ne fait aucun doute que le repli de cette année tient surtout à l'écoulement des logements locatifs neufs. Pendant les deux années antérieures, plus de 450 logements locatifs neufs ont été ajoutés au parc du secteur Sud-Est, et bon nombre de ceux-ci étaient toujours inoccupés au moment des enquêtes menées en 2003 et 2004. Depuis, la plupart du stock a été écoulé.

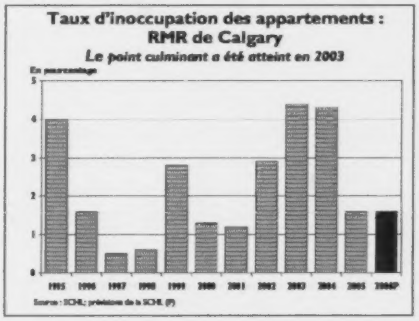
Le secteur de Fish Creek (zone 9) a connu la deuxième baisse en importance, après le secteur Sud-Est. De 4,8 % en 2004, le taux d'inoccupation y est descendu à 0,7 % en 2005, ce qui représente le plus bas niveau observé dans la RMR. Le secteur Sud-Ouest (zone 4) a également subi une diminution prononcée du taux d'inoccupation, ce dernier étant passé de 6,1 %, en octobre 2004, à 2,3 %, un an plus tard. Nul doute que la diminution des loyers moyens dans ce secteur a contribué à conserver les locataires et à en attirer de nouveaux. En 2005 dans le secteur Sud-Ouest, des loyers moyens inférieurs ont été observés pour toutes les categories de logement. La plus forte baisse à cet égard a été observée du côté des logements de deux chambres, où le loyer a chuté de 4 %.

À l'instar du secteur de Fish Creek, celui de North Hill (zone 3) a enregistré le taux d'inoccupation le plus bas dans le segment des appartements, le taux étant passé de 3,4 %, en octobre 2004, à 0,7 %, en octobre 2005. Le resserrement du marché locatif dans ce secteur tient surtout aux importants travaux de rénovation effectués dans les logements situés sur le campus de la Southern Alberta Institute of Technology (SAIT), car jusqu'à 400 étudiants ont dû louer une habitation ailleurs. Amorcés au printemps 2005, ces travaux ne seront vraisemblablement pas terminés avant la fin de 2006.

Si l'on compare le taux d'inoccupation des appartements selon la taille de l'immeuble, il semble que les ensembles de taille moyenne ou grande affichent la plus faible proportion de logements inoccupés. Dans le cas des immeubles de 20 unités et plus, le taux d'inoccupation était inférieur à la moyenne de la RMR (1,6 %). Fait intéressant, les ensembles les plus grands affichaient aussi les loyers moyens les plus considérables de la RMR, ce qui donne à penser que les résidents de Calgary sont disposés à louer des logements de qualité dans de grands immeubles. Souvent, les grands immeubles offrent un parc de stationnement souterrain, ce qui justifie les loyers plus chers. Pour la deuxième année de suite, les immeubles les plus petits avaient les taux d'inoccupation les plus élevés de la RMR de Calgary. Bien qu'on y trouve les loyers les plus bas parmi toutes les catégories d'immeubles, les ensembles de cinq logements et moins possédaient le taux d'inoccupation le plus haut en 2005, soit 3,3 %.

## Les loyers moyens continuent à stagner en 2005

Après avoir descendu de seulement 0,7 % et s'être chiffré à 716 $ en 2004, le loyer mensuel moyen des logements locatifs dans la RMR de Calgary a progressé de moins de 1 % en 2005, pour se situer à 723 $. Les propriétaires-bailleurs, qui viennent de subir les effets des deux plus hauts taux d'inoccupation des dix dernières années,

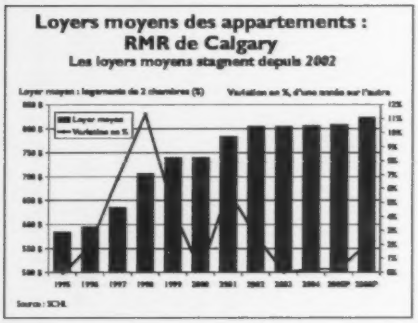



hésitent de plus en plus à majorer les loyers par crainte d'accroître le nombre de logements vacants dans leurs immeubles. Leur stratégie semble avoir porté ses fruits, car le taux d'inoccupation a enregistré, entre 2004 et 2005, sa baisse la plus prononcée des 20 dernières années.

La plus forte hausse du loyer moyen a été enregistrée du côté des studios. Ces derniers se louaient en moyenne 1,8 % plus cher en octobre 2005 qu'un an plus tôt, c'est-à-dire 524 $ par mois. Toutefois, les studios ne représentent que 5 % du parc locatif de Calgary. Les appartements de une chambre, qui constituent la moitié du parc locatif, ont vu leur loyer mensuel moyen augmenter de 1,7 % depuis 2004 et atteindre 666 $. Une majoration similaire a été relevée dans la catégorie des logements de trois chambres ou plus, où le loyer moyen a avancé de 9 $ pour se fixer à 775 $. Ce sont les logements de deux chambres qui ont connu la plus faible hausse en glissement annuel, leur loyer mensuel moyen s'étant élevé de 2 $ (0,3 %) pour se chiffrer à 808 $. Il s'agit d'un revirement par rapport à la période de 1997 à 2001, époque où le loyer moyen des logements de deux chambres a grimpé chaque année de plus de 6 %. Depuis 2001, les loyers dans cette catégorie ont progressé de moins de 0,8 % en moyenne.

Toutes catégories confondues, les loyers mensuels ont avancé de près de 1 %

en 2005, mais on peut supposer qu'ils ont fléchi pour certains types de logements. En effet, comme les unités récemment ajoutées au parc locatif sont assorties de loyers plus élevés, les prix ont dû reculer pour certains logements, car la hausse globale du loyer moyen s'est maintenue près de 1 %. En fait, c'était le cas dans le secteur central (zone 1), ainsi que dans les secteurs de North Hill (zone 3) et du Sud-Ouest (zone 4), où les loyers moyens ont régressé par rapport à 2004. La baisse la plus prononcée a été relevée dans le secteur Sud-Ouest, où les loyers des logements locatifs ont reculé de 3,1 % depuis 2004, pour se fixer à 698 $ par mois. Les locataires peuvent ainsi économiser 22 $ mensuellement par rapport à l'an dernier. Dans le secteur central et celui de North Hill, les loyers moyens ont fléchi respectivement de 6 $ et de 13 $, en glissement annuel, pour s'établir à 735 $ et à 656 $. Le repli des loyers a entraîné une baisse marquée du taux d'inoccupation dans chacun de ces secteurs en 2005.




Parmi les zones affichant une augmentation des loyers mensuels cette année, ce sont celles de la ceinture (zone 2) et du Sud-Est (zone 5) qui ont réalisé les gains les plus importants, soit 2,9 % et 3,0 %, respectivement, portant le loyer moyen à 718 $ dans la zone 2 et à 676 $ dans la zone 5. La hausse dans ces secteurs tient au fait que des logements neufs y ont été écoulés depuis la réalisation de l'Enquête de 2004. Par comparaison, toutes les autres zones affichant une augmentation des loyers en 2005 ont connu des majorations moins prononcées. Le loyer moyen dans le secteur Nord-Ouest (zone 6) – le seul à avoir enregistré une hausse à ce chapitre en 2004 – s'est accru de 1,5 % en octobre 2005 et s'est chiffré à 740 $ par mois.

## Le taux d'inoccupation continue à se replier sous l'effet du rétrécissement du parc locatif

Pour la deuxième année de suite, l'univers des logements locatifs de Calgary a considérablement diminué. En 2004, il comptait 909 appartements de moins qu'en 2003. Puis, dans les douze mois qui ont suivi l'Enquête de 2004, 919 appartements en ont été retranchés pour diverses raisons, faisant ainsi rapetisser de 2,2 % le parc locatif, qui comptait 41 416 unités en 2004. Il s'agit de la neuvième diminution annuelle de l'univers locatif de Calgary en dix ans. Incontestablement, ce repli a fortement contribué à la régression du taux d'inoccupation en 2005. Sans ce rétrécissement du parc locatif, le taux d'inoccupation des appartements aurait été de 3,7 %, en supposant que la demande demeuré constante pour octobre 2005, soit 40 755 logements occupés.

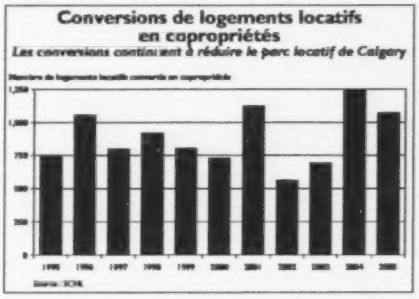
La conversion d'un nombre élevé de logements locatifs en copropriétés explique la diminution du parc locatif de Calgary. En 2004, un nombre sans précédent d'appartements ont été convertis, soit 970, et 975 autres l'ont été durant la période de douze mois ayant pris fin en octobre 2005. En revanche, le nombre de maisons en rangée locatives converties en copropriétés est passé de 317, durant les douze mois ayant précédé l'Enquête d'octobre 2004, à 97, l'année suivante.

Depuis le milieu des années 1980, la conversion de logements locatifs en copropriétés a dépassé, et de loin, le nombre d'habitations locatives achevées. Pendant les douze mois qui ont suivi l'Enquête de 2004, 477 logements locatifs ont été achevés dans la RMR de Calgary, soit beaucoup plus que durant les douze mois précédents (256). Toutefois, seulement la moitié de ces habitations neuves sont destinées au marché locatif traditionnel. En effet, 132 des unités locatives achevées depuis l'Enquête de 2004 visent le segment des logements-services.

## La migration nette remonte après avoir touché son point le plus bas en douze ans

Les résultats du recensement municipal effectué à Calgary en 2005 ont été bien accueillis par les propriétaires d'immeubles locatifs. Pour la période de douze mois ayant pris fin en avril 2005, le bilan migratoire (la différence entre les arrivées et les départs) de la ville de Calgary s'est chiffré à 13 677. Il s'agit d'une hausse remarquable, car ce chiffre est cinq fois plus élevé que le total de 2 253 relevé en 2004 qui, de toute évidence, sera considéré comme une exception dans les années à venir. Le dernier bilan migratoire dépasse en outre de 33 % la moyenne des cinq années antérieures et il est de 15 % supérieur à la moyenne des dix dernières années, période où la migration nette a franchi la barre des 20 000 personnes pendant deux ans.

Pour la période de douze mois se terminant le 30 avril 2006, la SCHL prévoit que la migration nette atteindra 15 000 personnes, soit son niveau le plus haut depuis 2002. Il ne fait aucun doute que la vigueur relative des marchés du travail concurrents constitue le facteur le plus révélateur de l'orientation des migrants. Les solides perspectives d'emploi, le taux de chômage qui a touché un creux sans précédent, la forte hausse des revenus

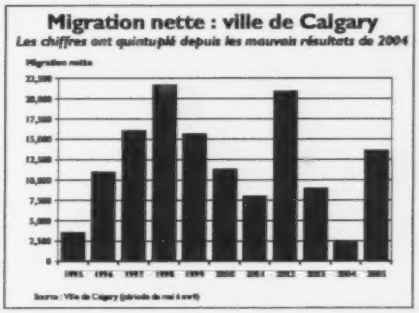



et la faiblesse des impôts sont autant de facteurs qui continueront d'attirer des migrants vers Calgary. Cela dit, les provinces voisines exerceront des pressions à cet égard, compte tenu de la détente fiscale et du resserrement des marchés du travail en Colombie-Britannique et en Saskatchewan. En Alberta, Fort McMurray et Edmonton livreront aussi une vive concurrence pour attirer des migrants, vu les investissements massifs effectués dans le secteur énergétique. Calgary devra donc compter davantage sur les migrants en provenance de l'Est du Canada et de l'étranger. Les gains résultant de la migration internationale, laquelle on espère accroître grâce aux efforts dynamiques déployés dans le cadre du Programme des candidats des provinces, devraient profiter aux propriétaires d'immeubles, car les nouveaux immigrants sont les plus enclins à louer un logement.

## L'Enquête sur la disponibilité des logements laisse entrevoir un repli du taux de roulement

Il y a un an, la SCHL a élargi la portée de l'Enquête sur les logements locatifs pour y inclure une étude sur la disponibilité des logements. On considère qu'un logement locatif est disponible s'il est inoccupé, ou si le locataire existant a donné ou reçu un avis officiel de déménagement et qu'aucun autre locataire n'a signé de bail. Puisque, par définition, les logements disponibles englobent les unités inoccupées, le taux de disponibilité sera toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation.

Durant la première année où cet indicateur a été mesuré, c'est-à-dire en 2004, le taux de disponibilité des appartements de Calgary s'établissait à 6,2 %, soit à 1,9 point de pourcentage au-dessus du taux d'inoccupation. En 2005, il est descendu à 3,4 % et présentait un écart de 1,8 point avec le taux d'inoccupation. C'est du côté des studios que l'écart est le plus grand (2,3 points) et que le taux de disponibilité a le plus diminué, passant de 8,5 à 4,3 %. Le taux de disponibilité le plus élevé (5,7 %) a été relevé dans la catégorie des




logements de trois chambres ou plus et les plus bas (3,2 et 3,4 %), du côté des logements de une et de deux chambres.

### Le taux d'inoccupation des maisons en rangée s'est replié après avoir atteint son plus haut point en 10 ans

Après avoir atteint l'an dernier son plus haut sommet en dix ans, le taux d'inoccupation des maisons en rangée locatives de Calgary a chuté en 2005. En 2004, il s'était accru de 0,1 point de pourcentage pour s'établir à 4,1 %; cette année, il est tombé à 2,7 %. La baisse a touché toutes les zones d'enquête. Le secteur de North Hill (zone 3), qui avait enregistré le plus haut taux d'inoccupation de toutes les zones en 2004, a connu la plus forte baisse cette année. Entre octobre 2004 et 2005, la proportion de maisons en rangée vacantes y est passée de 7,1 à 0,0 %, soit le niveau le plus bas observé cette année dans la RMR. Dans le segment des maisons en rangée, comme dans celui des appartements, ce sont les rénovations effectuées sur le campus de la SAIT qui expliquent la chute prononcée du taux d'inoccupation. La deuxième baisse en importance a été relevée dans le secteur Sud-Est (zone 5), où la proportion de maisons en rangée vacantes est descendue de 6,9 à 4,5 % entre octobre 2004 et 2005.

C'est dans la catégorie des maisons en rangée de une chambre que le taux d'inoccupation a le plus reculé; il s'est replié de 1,8 point de pourcentage pour s'établir à 3,0 %. Le taux est passé de 3,8 à 2,3 % du côté des logements en rangée de deux chambres et de 4,4 à 3,3 % de celui des maisons de trois chambres ou plus.

Dans le but de réduire le nombre des logements vacants, les propriétaires-bailleurs de maisons en rangée ont maintenu les loyers près des niveaux de 2004. Après avoir régressé de 1 % en 2003 et en 2004, le loyer mensuel moyen des habitations en rangée, toutes catégories confondues, a augmenté de 0,9 % en 2005 (7 $) pour s'établir à 805 $. La hausse la plus faible a été constatée dans la catégorie des maisons en rangée de trois chambres ou plus, leur loyer mensuel moyen ayant progressé de 0,5 % pour se chiffrer à 841 $. Du côté des logements de une chambre et de deux chambres, les loyers mensuels ont avancé d'à peine plus de 1 %.

## PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

### Les taux d'inoccupation resteront bas en 2006

La SCHL prévoit que le taux d'inoccupation des appartements à Calgary se maintiendra en dessous de 2 % en 2006, après avoir chuté en 2005 pour s'établir à 1,6 %. Grâce au redressement important du bilan migratoire, les nouveaux arrivants seront nombreux et continueront de compenser les pertes subies en raison des locataires qui accèdent à la propriété. De plus, le nombre d'accédants fléchira de nouveau, car la progression des prix et la modeste remontée des taux hypothécaires rendront inaccessible l'achat d'une propriété pour certains locataires. Par ailleurs, la majeure partie de la demande provenant d'accédants a été satisfaite ces dernières années, et l'absence d'augmentation de loyers aura pour effet de ralentir le mouvement vers l'accession à la propriété.

Au cours de la période de prévisions, comme par les années passées, la diminution de la concurrence sur le marché locatif devrait contribuer au repli du taux d'inoccupation. Le nombre de logements locatifs transformés en copropriétés continuera à dépasser le nombre de mises en chantier, si bien que l'univers locatif s'amenuisera davantage. Parmi les 28 RMR, Calgary affichera encore le plus faible nombre de logements locatifs par habitant, et ce dernier reculera de nouveau compte tenu de la croissance démographique soutenue et du volume des conversions qui restera supérieur au rythme de la construction sur le marché locatif. Malgré la baisse des taux d'inoccupation, on prévoit peu de mises en chantier de logements locatifs, vu l'absence d'augmentation de loyers et l'accroissement des stocks de logements locatifs récemment achevés.

Même si la diminution des taux d'inoccupation est bien accueillie par les intervenants du marché, on ne prévoit pas que les taux descendront aux niveaux enregistrés en 1997 et 1998, années où Calgary affichait le plus faible pourcentage de logements inoccupés au pays. Les taux hypothécaires s'élèveront au cours de la période de prévisions mais resteront assez bas en regard des normes historiques. Ainsi, les accédants demeureront actifs sur le marché. Par contre, le rythme auquel les locataires accèderont à la propriété ralentira par rapport aux années antérieures. Le marché des copropriétés neuves continuera à cibler les locataires, mais il éprouvera des difficultés à concurrencer le marché locatif traditionnel en raison de l'escalade des coûts de production. Il y a quelques années, le prix moyen d'un appartement en copropriété était inférieur à 160 000 $. À cause de l'alourdissement des coûts de la main-d'œuvre, des terrains et des matériaux, le prix moyen d'une copropriété comparable pourrait facilement atteindre 215 000 $ en 2006. Ainsi, les coûts additionnels mensuels liés à la possession d'un appartement en copropriété type (principal et intérêt, moins le loyer moyen d'un logement de deux chambres), qui se situaient auparavant à 250 $, pourraient bien doubler en 2006. Pour bon nombre de locataires, cette augmentation sera inacceptable et les incitera à simplement continuer de louer.

### Modeste hausse des loyers prévue

En 2003 et 2004, le taux d'inoccupation des appartements à Calgary a été parmi les plus élevés des dix dernières années.

En conséquence, les propriétaires-bailleurs n'ont pas majoré les loyers afin d'inciter les locataires à rester plutôt que d'accéder à la propriété. Ils ont en outre recommencé à offrir un certain nombre d'incitatifs (services publics gratuits, un mois de loyer gratuit à la signature d'un bail, etc.). Ceux-ci ont permis de conserver les locataires et d'en attirer de nouveaux, mais ils ont également grugé une partie des revenus nets d'exploitation.

En 2006, les locataires peuvent s'attendre à voir les loyers moyens monter de manière importante, pour la première fois en quatre ans. Cette majoration sera nécessaire pour beaucoup de propriétaires, les frais d'exploitation s'étant alourdis en raison, notamment, de la hausse du prix du gaz naturel, des primes d'assurance et des impôts fonciers. L'an prochain, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres devrait donc s'accroître de 16 $ et atteindre 824 $.

Le potentiel de majoration des loyers tient à l'achèvement de quelques immeubles, les ensembles récents étant généralement assortis de loyers plus élevés que la moyenne. Pendant les dix premiers mois de 2005, 493 logements locatifs ont été achevés, et tous pourront être inclus dans l'Enquête de 2006. En revanche, les pressions à la hausse exercées sur les loyers seront atténuées par d'autres facteurs. Plutôt que de majorer les loyers et de courir le risque de voir augmenter leur taux d'inoccupation en 2006, les propriétaires-bailleurs préféreront abolir les incitatifs à la location. Comme le taux d'inoccupation se situe maintenant autour de 2 %, il ne sera plus nécessaire d'offrir des incitatifs très attrayants pour gagner de nouveaux locataires.

**Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre**

| | 2004 | 2005 |
|---|---|---|
| Abbotsford | 2,8 | 3,8 |
| Calgary | 4,3 | 1,6 |
| Edmonton | 5,3 | 4,5 |
| Gatineau | 2,1 | 3,1 |
| Grand Sudbury | 2,6 | 1,6 |
| Halifax | 2,9 | 3,3 |
| Hamilton | 3,4 | 4,3 |
| Kingston | 2,4 | 2,4 |
| Kitchener | 3,5 | 3,3 |
| London | 3,7 | 4,2 |
| Montréal | 1,5 | 2,0 |
| Oshawa | 3,4 | 3,3 |
| Ottawa | 3,9 | 3,3 |
| Québec | 1,1 | 1,4 |
| Regina | 2,7 | 3,2 |
| Saguenay | 5,3 | 4,5 |
| Saint John | 5,8 | 5,7 |
| Saskatoon | 6,3 | 4,6 |
| Sherbrooke | 0,9 | 1,2 |
| St. Catharines-Niagara | 2,6 | 2,7 |
| St. John's | 3,1 | 4,5 |
| Thunder Bay | 5,0 | 4,6 |
| Toronto | 4,3 | 3,7 |
| Trois-Rivières | 1,2 | 1,5 |
| Vancouver | 1,3 | 1,4 |
| Victoria | 0,6 | 0,5 |
| Windsor | 8,8 | 10,3 |
| Winnipeg | 1,1 | 1,7 |
| **Tous les centres** | **2,7** | **2,7** |

# APERÇU NATIONAL

## Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

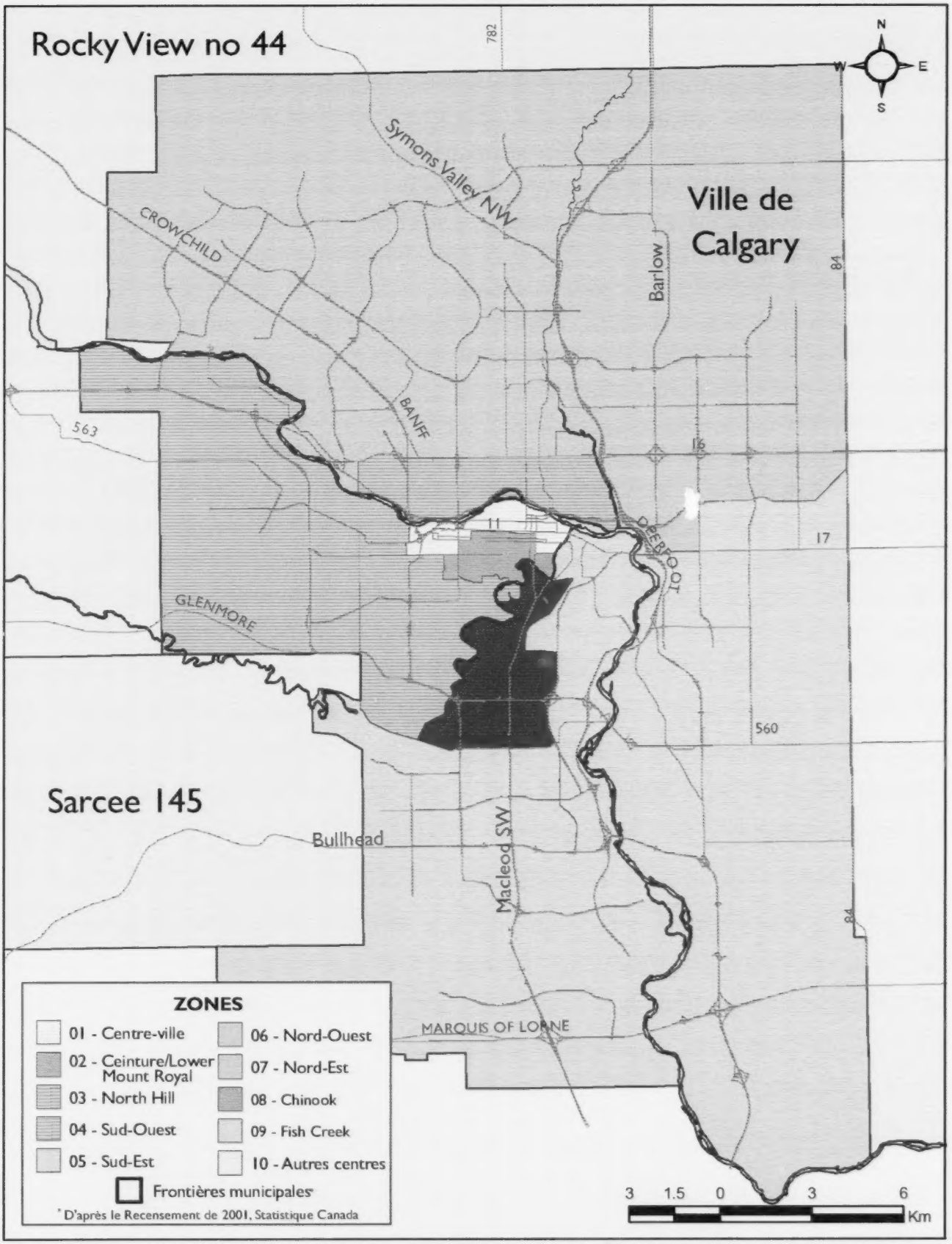
Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 $, 1 004 $ et 920 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 $ et 472 $).

*1 Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.*


Rocky View no 44
782
N
W
E
S
Symons Valley NW
CROWCHILD
Ville de Calgary
Barlow
84
BANFF
563
16
11
DEERFOOT
17
GLENMORE
560
Sarcee 145
Bullhead
Macleod SW
84
MARQUIS OF LORNE
ZONES
01 - Centre-ville
02 - Ceinture/Lower Mount Royal
03 - North Hill
04 - Sud-Ouest
05 - Sud-Est
06 - Nord-Ouest
07 - Nord-Est
08 - Chinook
09 - Fish Creek
10 - Autres centres
Frontières municipales
* D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada
3 1.5 0 3 6
Km

| DESCRIPTION DES ZONES – RMR DE CALGARY | |
|---|---|
| Zone 1 | **Centre-ville** - Limite nord : rivière Bow; limite ouest : 24e Rue SO; limite est : rivière Elbow; limite sud : 17e Avenue SO (de la 24e Rue SO à la 14e Rue SO), 12e Avenue SO (de la 14e Rue SO à la 11e Rue SO), 10e Avenue SO (de la 11e Rue SO à la 2e Rue SE), 17e Avenue SE (de la 2e Rue SE jusqu'à la rivière Elbow). |
| Zone 2 | **Ceinture/Lower Mount Royal** - Limite nord : 17e Avenue SO (de la 17e Rue SO à la 14e Rue SO), 12e Avenue SO (de la 14e Rue SO à la 11e Rue SO), 10e Avenue SO (de la 11e Rue SO à la 2e Rue SE), 17e Avenue SE (de la 2e Rue SE jusqu'à la rivière Elbow); limite ouest : 17e Rue SO; limite est : 2e Rue SE (de la 10e Avenue SO à la 17e Avenue SE), rivière Elbow; limite sud : 26e Avenue SO (de la 17e Rue SO à la 14e Rue SO), avenue Frontenac (de la 14e Rue SO à la 8e Rue SO), avenue Hillcrest (de la 8e Rue SO à la 4e Rue SO), rivière Elbow. |
| Zone 3 | **North Hill** - Limite nord : 16e Avenue NO; limite ouest : 37e Rue NO; limite est : Deerfoot Trail; limite sud : rivière Bow. |
| Zone 4 | **Sud-Ouest** - Limite nord : rivière Bow; limite ouest : la limite ouest de la ville; limite est : 24e Rue SO (de la rivière Bow jusqu'à la 17e Avenue SO), 17e Rue SO (de la 17e Avenue SO à la 26e Avenue SO), rivière Elbow; limite sud : réserve indienne Tsuu Tina 145 (de la limite ouest de la ville jusqu'à Sarcee Trail SO), Glenmore Trail (depuis Sarcee Trail SO), réservoir Glenmore. |
| Zone 5 | **Sud-Est** - Limite nord : rivière Bow (rivière Elbow jusqu'à Barlow Trail SE), 17e Avenue SE (de Barlow Trail SE jusqu'à la 36e Rue SE), Memorial Drive SE (de la 36e Rue SE jusqu'à la limite est de la ville); limite ouest : rivière Elbow (de la rivière Bow jusqu'à la 25e Avenue SO), Blackfoot Trail (de la 26e Avenue SO jusqu'au chemin Anderson SE), rivière Bow; limite est : la limite est de la ville; limite sud : la limite sud de la ville. |
| Zone 6 | **Nord-Ouest** - Limite nord : la limite nord de la ville; limite ouest : la limite ouest de la ville; limite est : Nose Creek; limite sud : rivière Bow (de la limite ouest de la ville jusqu'à la 37e Rue NO), 16e Avenue NO. |
| Zone 7 | **Nord-Est** - Limite nord : la limite nord de la ville; limite ouest : Nose Creek; limite est : la limite est de la ville; limite sud : rivière Bow (de Nose Creek jusqu'à Barlow Trail SE), 17e Avenue SE (de Barlow Trail SE jusqu'à la 36e Rue SE), Memorial Drive SE (de la 36e Rue SE jusqu'à la limite est de la ville). |
| Zone 8 | **Chinook** - Limite nord : rivière Elbow; limite ouest : rivière Elbow; limite est : Blackfoot Trail; limite sud : Heritage Drive SO. |
| Zone 9 | **Fish Creek** - Limite nord : réservoir Glenmore (de la limite ouest de la ville jusqu'à la 14e Rue SO), Heritage Drive SO et SE; limite ouest : la limite ouest de la ville; limite est : Blackfoot Trail (de Heritage Drive SE et SO jusqu'au chemin Anderson SE), rivière Bow; limite sud : la limite sud de la ville. |
| **Zones 1-9** | **Ville de Calgary** |
| Zone 10 | **Autres centres** |
| **Zones 1-10** | **RMR de Calgary** |

**Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement**

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

## Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

### Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif*

#### Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

### Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif*

#### Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

#### Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

#### Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

## 1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
### RMR de Calgary

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 |
| Zone 1 - Centre-ville | 6,2 | 2,0 | 2,8 | 1,2 | 3,9 | 1,6 | ** | ** | 3,5 | 1,4 |
| Zone 2 - Ceinture | 6,5 | 2,8 | 3,9 | 1,6 | 4,0 | 1,4 | ** | 0,0 | 4,1 | 1,6 |
| Zone 3 - North Hill | 1,3 | 0,5 | 3,3 | 0,5 | 3,9 | 1,2 | ** | ** | 3,4 | 0,7 |
| Zone 4 - Sud-Ouest | 6,5 | 0,5 | 4,5 | 2,1 | 7,4 | 2,6 | 6,5 | 2,4 | 6,1 | 2,3 |
| Zone 5 - Sud-Est | 5,7 | 3,9 | 8,3 | 1,9 | 13,6 | 2,7 | 6,8 | 5,9 | 10,5 | 2,8 |
| Zone 6 - Nord-Ouest | ** | ** | 1,6 | 1,5 | 3,4 | 1,6 | 3,6 | 5,4 | 2,7 | 2,0 |
| Zone 7 - Nord-Est | ** | ** | 2,1 | 1,2 | 6,0 | 2,1 | 0,0 | 3,2 | 4,3 | 1,8 |
| Zone 8 - Chinook | ** | 0,0 | 3,3 | 2,0 | 3,1 | 1,0 | ** | 1,0 | 3,1 | 1,5 |
| Zone 9 - Fish Creek | 6,7 | 0,0 | 1,7 | 0,4 | 6,5 | 0,6 | 4,2 | 2,7 | 4,8 | 0,7 |
| Ville de Calgary (zones 1-9) | 5,8 | 2,0 | 3,4 | 1,4 | 5,2 | 1,6 | 4,5 | 3,5 | 4,3 | 1,6 |
| Zone 10 - Autres centres | 0,0 | 0,0 | 1,8 | 0,9 | 1,9 | 0,8 | 1,9 | 2,1 | 1,8 | 0,9 |
| **Calgary (RMR)** | **5,7** | **2,0** | **3,4** | **1,4** | **5,2** | **1,6** | **4,5** | **3,5** | **4,3** | **1,6** |

## 1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
### RMR de Calgary

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 |
| Zone 1 - Centre-ville | 497 | 526 | 688 | 683 | 886 | 877 | ** | ** |
| Zone 2 - Ceinture | 529 | 544 | 644 | 665 | 842 | 848 | ** | ** |
| Zone 3 - North Hill | ** | 507 | 618 | 620 | 754 | 730 | ** | ** |
| Zone 4 - Sud-Ouest | 483 | 471 | 640 | 637 | 802 | 770 | 735 | 733 |
| Zone 5 - Sud-Est | ** | ** | 628 | 670 | 687 | 704 | 642 | 642 |
| Zone 6 - Nord-Ouest | ** | ** | 666 | 682 | 785 | 794 | 746 | 768 |
| Zone 7 - Nord-Est | ** | ** | 652 | 655 | 750 | 771 | ** | ** |
| Zone 8 - Chinook | ** | ** | 656 | 665 | 765 | 797 | ** | ** |
| Zone 9 - Fish Creek | 578 | 586 | 720 | 733 | 846 | 856 | 823 | 831 |
| Ville de Calgary (zones 1-9) | 515 | 524 | 655 | 666 | 807 | 809 | 768 | 776 |
| Zone 10 - Autres centres | 493 | 477 | 617 | 619 | ** | ** | ** | ** |
| **Calgary (RMR)** | **515** | **524** | **655** | **666** | **806** | **808** | **766** | **775** |

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

## 1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
### RMR de Calgary

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Vacants | Univers | Vacants | Univers | Vacants | Univers | Vacants | Univers | Vacants | Univers |
| Zone 1 - Centre-ville | 7 | 356 | 43 | 3 539 | 28 | 1 716 | ** | ** | 79 | 5 633 |
| Zone 2 - Ceinture | 24 | 863 | 104 | 6 400 | 50 | 3 566 | 0 | 53 | 178 | 10 882 |
| Zone 3 - North Hill | 1 | 201 | 11 | 2 186 | 16 | 1 426 | ** | ** | 28 | 3 892 |
| Zone 4 - Sud-Ouest | 1 | 210 | 48 | 2 312 | 64 | 2 408 | 9 | 396 | 122 | 5 326 |
| Zone 5 - Sud-Est | 2 | 51 | 11 | 567 | 19 | 711 | 10 | 171 | 42 | 1 500 |
| Zone 6 - Nord-Ouest | ** | ** | 32 | 2 080 | 37 | 2 302 | 28 | 522 | 100 | 4 980 |
| Zone 7 - Nord-Est | ** | ** | 8 | 674 | 23 | 1 108 | 3 | 95 | 34 | 1 884 |
| Zone 8 - Chinook | 0 | 43 | 33 | 1 619 | 13 | 1 351 | 1 | 98 | 47 | 3 111 |
| Zone 9 - Fish Creek | 0 | 44 | 5 | 1 218 | 14 | 2 189 | 8 | 314 | 28 | 3 765 |
| Ville de Calgary (zones 1-9) | 38 | 1 849 | 293 | 20 595 | 265 | 16 777 | 61 | 1 751 | 657 | 40 973 |
| Zone 10 - Autres centres | 0 | 23 | 1 | 113 | 2 | 259 | 1 | 48 | 4 | 443 |
| **Calgary (RMR)** | **38** | **1 872** | **294** | **20 708** | **267** | **17 036** | **62** | **1 799** | **661** | **41 416** |

## 1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
### RMR de Calgary

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 |
| Zone 1 - Centre-ville | 6,5 | 3,9 | 4,4 | 3,5 | 5,6 | 3,3 | ** | ** | 5,0 | 3,5 |
| Zone 2 - Ceinture | 11,6 | 5,4 | 6,1 | 3,7 | 6,0 | 4,5 | ** | 1,9 | 6,5 | 4,1 |
| Zone 3 - North Hill | 3,3 | 4,5 | 5,2 | 2,4 | 5,9 | 3,0 | ** | ** | 5,5 | 2,6 |
| Zone 4 - Sud-Ouest | 6,5 | 0,5 | 6,2 | 3,2 | 9,8 | 4,1 | 8,1 | 5,0 | 8,1 | 3,6 |
| Zone 5 - Sud-Est | 5,7 | 5,9 | 9,2 | 2,5 | 15,0 | 4,4 | 8,8 | 10,3 | 11,7 | 4,4 |
| Zone 6 - Nord-Ouest | ** | ** | 2,4 | 4,2 | 4,2 | 3,8 | 4,7 | 7,3 | 3,5 | 4,3 |
| Zone 7 - Nord-Est | ** | ** | 3,8 | 1,9 | 7,3 | 4,5 | 4,0 | 5,3 | 5,8 | 3,6 |
| Zone 8 - Chinook | ** | 0,0 | 6,3 | 2,5 | 5,7 | 1,6 | ** | 4,7 | 5,8 | 2,1 |
| Zone 9 - Fish Creek | 11,1 | 0,0 | 3,4 | 0,9 | 8,8 | 1,4 | 6,6 | 4,7 | 6,9 | 1,5 |
| Ville de Calgary (zones 1-9) | 8,7 | 4,3 | 5,2 | 3,2 | 7,1 | 3,5 | 6,7 | 5,8 | 6,2 | 3,5 |
| Zone 10 - Autres centres | 0,0 | 8,7 | 3,6 | 0,9 | 5,0 | 1,5 | 1,9 | 2,1 | 4,1 | 1,8 |
| **Calgary (RMR)** | **8,5** | **4,3** | **5,2** | **3,2** | **7,1** | **3,4** | **6,5** | **5,7** | **6,2** | **3,4** |

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

## 1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
### RMR de Calgary

| Année de construction | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 |
| **Calgary (RMR)** | | | | | | | | | | |
| Avant 1960 | ** | 1,6 | 5,1 | 1,9 | 8,6 | 0,9 | ** | ** | 6,1 | 1,6 |
| 1960 à 1974 | 5,2 | 1,7 | 3,2 | 1,4 | 4,8 | 1,3 | 4,8 | 3,3 | 3,9 | 1,5 |
| 1975 à 1989 | 6,1 | 2,5 | 2,9 | 1,3 | 4,7 | 1,6 | 4,3 | 3,8 | 4,0 | 1,6 |
| 1990 ou après | a.l.u. | a.l.u. | ** | ** | ** | ** | ** | ** | 10,0 | ** |
| Tous les immeubles | 5,7 | 2,0 | 3,4 | 1,4 | 5,2 | 1,6 | 4,5 | 3,5 | 4,3 | 1,6 |

## 1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres
### RMR de Calgary

| Année de construction | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 |
| **Calgary (RMR)** | | | | | | | | |
| Avant 1960 | ** | ** | 629 | 625 | 757 | 759 | ** | a.l.e. |
| 1960 à 1974 | 528 | 534 | 647 | 659 | 784 | 792 | 782 | 784 |
| 1975 à 1989 | 510 | 508 | 664 | 675 | 805 | 800 | 743 | 757 |
| 1990 ou après | a.l.u. | a.l.u. | ** | ** | ** | ** | ** | ** |
| Tous les immeubles | 515 | 524 | 655 | 666 | 806 | 808 | 766 | 775 |

## 1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
### RMR de Calgary

| Taille | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 |
| **Calgary (RMR)** | | | | | | | | | | |
| 3 à 5 unités | ** | ** | 3,9 | 4,8 | 7,7 | 2,3 | 4,7 | 4,3 | 6,1 | 3,3 |
| 6 à 19 unités | 6,7 | 2,1 | 4,8 | 1,7 | 5,6 | 2,0 | 5,7 | ** | 5,2 | 1,8 |
| 20 à 49 unités | 6,0 | 2,4 | 3,2 | 1,3 | 4,2 | 1,1 | 0,8 | 0,8 | 3,8 | 1,3 |
| 50 à 99 unités | 5,7 | 3,4 | 2,4 | 1,3 | 4,7 | 1,1 | 3,4 | 0,9 | 3,6 | 1,3 |
| 100 unités et + | 1,1 | 0,4 | 2,2 | 1,0 | 5,3 | 1,8 | 7,3 | 5,2 | 3,7 | 1,4 |
| Tous les immeubles | 5,7 | 2,0 | 3,4 | 1,4 | 5,2 | 1,6 | 4,5 | 3,5 | 4,3 | 1,6 |

## 1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
### RMR de Calgary

| Taille | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 |
| **Calgary (RMR)** | | | | | | | | |
| 3 à 5 unités | ** | ** | 545 | 543 | 677 | 672 | 692 | 694 |
| 6 à 19 unités | 483 | 486 | 592 | 600 | 717 | 721 | ** | ** |
| 20 à 49 unités | 505 | 522 | 645 | 655 | 782 | 783 | 878 | 889 |
| 50 à 99 unités | 564 | 565 | 703 | 715 | 838 | 858 | 996 | 996 |
| 100 unités et + | 586 | 600 | 730 | 737 | 904 | 900 | 928 | 960 |
| Tous les immeubles | 515 | 524 | 655 | 666 | 806 | 808 | 766 | 775 |

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers  a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon  s.o. : Sans objet

## 1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
### RMR de Calgary

| Fourchette de loyers | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 |
| **Calgary (RMR)** | | | | | | | | | | |
| Moins de 600 $ | 6,5 | 2,7 | 5,3 | 2,1 | 7,5 | 1,8 | ** | ** | 5,7 | 2,3 |
| 600 à 649 $ | ** | 2,3 | 4,2 | 1,0 | 8,3 | 5,2 | 5,0 | ** | 5,0 | 1,8 |
| 650 à 699 $ | ** | ** | 2,4 | 2,1 | 6,2 | 1,3 | 2,8 | 2,5 | 3,3 | 2,0 |
| 700 à 799 $ | ** | ** | 2,2 | 1,2 | 5,8 | 1,3 | 6,5 | 4,7 | 4,5 | 1,4 |
| 800 à 899 $ | a.l.e. | ** | 3,7 | 1,5 | 3,4 | 1,2 | 3,4 | 5,0 | 3,5 | 1,5 |
| 900 $ et + | a.l.e. | a.l.e. | 6,3 | 2,9 | 6,2 | 2,7 | 4,9 | 3,0 | 6,0 | 2,8 |
| Toutes les fourchettes | 5,7 | 2,0 | 3,4 | 1,4 | 5,2 | 1,6 | 4,5 | 3,5 | 4,3 | 1,6 |

## 2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
### RMR de Calgary

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 |
| Zone 1 - Centre-ville | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.e. | ** | a.l.u. | a.l.u. | a.l.e. | ** |
| Zone 2 - Ceinture | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | ** | ** | ** | ** | ** |
| Zone 3 - North Hill | ** | ** | ** | ** | 15,8 | 0,0 | ** | ** | 7,1 | 0,0 |
| Zone 4 - Sud-Ouest | ** | ** | 9,4 | 12,1 | 4,5 | 3,0 | 3,4 | 4,5 | 4,4 | 4,1 |
| Zone 5 - Sud-Est | a.l.u. | a.l.u. | ** | ** | 2,6 | 2,8 | 10,2 | 5,9 | 6,9 | 4,5 |
| Zone 6 - Nord-Ouest | a.l.u. | a.l.u. | 6,1 | 1,5 | 5,4 | 2,0 | 3,4 | 3,5 | 4,6 | 2,6 |
| Zone 7 - Nord-Est | a.l.u. | a.l.u. | ** | ** | 2,9 | 1,8 | 2,7 | 1,0 | 2,8 | 1,4 |
| Zone 8 - Chinook | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | ** | ** | ** | ** | ** | 0,0 |
| Zone 9 - Fish Creek | ** | ** | ** | ** | 3,0 | 2,6 | 4,0 | 3,7 | 3,2 | 2,7 |
| Ville de Calgary (zones 1-9) | 0,0 | 0,0 | 4,8 | 3,0 | 3,9 | 2,3 | 4,4 | 3,3 | 4,1 | 2,7 |
| Zone 10 - Autres centres | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | ** | ** | a.l.u. | a.l.u. | ** | ** |
| **Calgary (RMR)** | **0,0** | **0,0** | **4,8** | **3,0** | **3,8** | **2,3** | **4,4** | **3,3** | **4,1** | **2,7** |

## 2.1.2 Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
### RMR de Calgary

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 |
| Zone 1 - Centre-ville | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.e. | ** | a.l.u. | a.l.u. |
| Zone 2 - Ceinture | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | ** | ** | ** |
| Zone 3 - North Hill | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** | ** |
| Zone 4 - Sud-Ouest | ** | ** | ** | 515 | 751 | 756 | 829 | 822 |
| Zone 5 - Sud-Est | a.l.u. | a.l.u. | ** | ** | 733 | ** | 755 | ** |
| Zone 6 - Nord-Ouest | a.l.u. | a.l.u. | ** | 619 | 787 | 810 | 853 | 854 |
| Zone 7 - Nord-Est | a.l.u. | a.l.u. | ** | ** | 760 | ** | 855 | ** |
| Zone 8 - Chinook | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | ** | ** | ** | ** |
| Zone 9 - Fish Creek | ** | ** | ** | ** | 817 | 816 | 852 | 867 |
| Ville de Calgary (zones 1-9) | ** | 479 | 636 | 643 | 779 | 789 | 837 | 841 |
| Zone 10 - Autres centres | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | ** | ** | a.l.u. | a.l.u. |
| **Calgary (RMR)** | ****** | **479** | **636** | **643** | **779** | **789** | **837** | **841** |

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

## 2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Calgary

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | Vacants | Univers | Vacants | Univers | Vacants | Univers | Vacants | Univers | Vacants | Univers |
| Zone 1 - Centre-ville | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | ** | ** | a.l.u. | a.l.u. | ** | ** |
| Zone 2 - Ceinture | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | ** | ** | ** | ** | ** | ** |
| Zone 3 - North Hill | ** | ** | ** | ** | 0 | 14 | ** | ** | 0 | 37 |
| Zone 4 - Sud-Ouest | ** | ** | 4 | 33 | 10 | 330 | 8 | 178 | 22 | 543 |
| Zone 5 - Sud-Est | a.l.u. | a.l.u. | ** | ** | 8 | 285 | 22 | 373 | 30 | 672 |
| Zone 6 - Nord-Ouest | a.l.u. | a.l.u. | 1 | 66 | 13 | 657 | 19 | 548 | 33 | 1 271 |
| Zone 7 - Nord-Est | a.l.u. | a.l.u. | ** | ** | 9 | 514 | 6 | 580 | 15 | 1 100 |
| Zone 8 - Chinook | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | ** | ** | ** | ** | 0 | 54 |
| Zone 9 - Fish Creek | ** | ** | ** | ** | 20 | 777 | 9 | 243 | 29 | 1 057 |
| Ville de Calgary (zones 1-9) | 0 | 5 | 5 | 168 | 61 | 2 612 | 64 | 1 964 | 130 | 4 749 |
| Zone 10 - Autres centres | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | a.l.u. | ** | ** | a.l.u. | a.l.u. | ** | ** |
| **Calgary (RMR)** | **0** | **5** | **5** | **168** | **61** | **2 622** | **64** | **1 964** | **130** | **4 759** |

## 2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres

RMR de Calgary

| Zone | Studios | | 1 chambre | | 2 chambres | | 3 chambres + | | Tous les log. | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 | 2004 | 2005 |
| Zone 1 - Centre-ville | s.o. | a.l.u. | s.o. | a.l.u. | s.o. | ** | s.o. | a.l.u. | s.o. | ** |
| Zone 2 - Ceinture | s.o. | a.l.u. | s.o. | a.l.u. | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | ** |
| Zone 3 - North Hill | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | 0,0 | s.o. | ** | s.o. | 2,7 |
| Zone 4 - Sud-Ouest | s.o. | ** | s.o. | 30,3 | s.o. | 5,8 | s.o. | 5,1 | s.o. | 7,2 |
| Zone 5 - Sud-Est | s.o. | a.l.u. | s.o. | ** | s.o. | 5,3 | s.o. | 6,7 | s.o. | 6,0 |
| Zone 6 - Nord-Ouest | s.o. | a.l.u. | s.o. | 1,5 | s.o. | 4,9 | s.o. | 5,7 | s.o. | 5,0 |
| Zone 7 - Nord-Est | s.o. | a.l.u. | s.o. | ** | s.o. | 3,1 | s.o. | 2,4 | s.o. | 2,7 |
| Zone 8 - Chinook | s.o. | a.l.u. | s.o. | a.l.u. | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | 3,7 |
| Zone 9 - Fish Creek | s.o. | ** | s.o. | ** | s.o. | 3,6 | s.o. | 6,2 | s.o. | 4,1 |
| Ville de Calgary (zones 1-9) | s.o. | 20,0 | s.o. | 7,1 | s.o. | 4,3 | s.o. | 4,8 | s.o. | 4,6 |
| Zone 10 - Autres centres | s.o. | a.l.u. | s.o. | a.l.u. | s.o. | ** | s.o. | a.l.u. | s.o. | ** |
| **Calgary (RMR)** | **s.o.** | **20,0** | **s.o.** | **7,1** | **s.o.** | **4,3** | **s.o.** | **4,8** | **s.o.** | **4,6** |

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

## MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

### Définitions

**Logement disponible :** Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

**Loyer** : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

**Immeuble d'appartements locatifs** : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

**Ensemble de logements en rangée locatifs** : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

**Logement vacant** : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

### Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

### Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

## Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation de Calgary, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 403-515-3006 ou à l'adresse électronique suivante : **msilenzi@cmhc-schl.gc.ca**

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site
**www.schl.ca/infomarche/magasin/**

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site
**www.schl.ca**

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

07/12/2005

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, tant électronique que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.